Vedha Ratnam lwn See Ah Tee

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN SIVIL NO S7–22–423–87
RAHMAH HUSSAIN PK
2 DISEMBER 1993

Undang-Undang Tanah — *Pembelian tanah — Plaintif gagal menjelaskan wang pembelian — Defendan telah menamatkan perjanjian tersebut — Plaintif telah memfailkan suatu writ saman untuk deklarasi bahawa perjanjian tersebut belum tamat dan untuk mengarahkan defendan supaya menyempurnakan pindahmilik — Defendan telah memohon di bawah A 18 k 19(1)(b) & (d) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 untuk membatalkan tuntutan plaintif — Sama ada plaintif berhak menuntut pelaksanaan spesifik — Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 18 k 19(1)(b) & (d)*

Had Masa — *Tuntutan berdasarkan kontrak — Tuntutan dibawa selepas tempoh enam tahun — Sama ada s 6 Akta Had Masa 1953 terpakai dan tindakan plaintif dihalang oleh had masa — Akta Had Masa 1953 s 6*

Plaintif telah membeli dua keping tanah ('tanah tersebut') daripada defendan melalui dua perjanjian ('perjanjian tersebut') yang ditandatangani pada 15 Oktober 1975, dengan harga belian RM99,750. Salah satu daripada syarat penjualan tanah tersebut adalah bahawa defendan hendaklah menjual tanah tersebut tanpa sebarang sekatan serta dengan milikan kosong. Dalam perjanjian tersebut, pembayaran wang pembelian sebanyak RM99,750 sepatutnya dijelaskan oleh plaintif pada atau sebelum 30 April 1976. Walau bagaimanapun, plaintif telah gagal berbuat demikian. Setelah itu, peguamcara defendan pada masa itu telah menulis kepada plaintif melalui surat bertarikh 3 Mei 1976 untuk membatalkan perjanjian tersebut dan melucut hak (forfeit) wang bayaran yang telah dibayar oleh plaintif. Kemudian, pada 23 Disember 1987, plaintif telah memfailkan suatu writ saman untuk memohon kepada mahkamah supaya:

(1) satu deklarasi dikeluarkan yang menyatakan bahawa perjanjian tersebut belum tamat;
(2) defendan diarahkan menyempurnakan pindahmilik ke atas tanah tersebut kepada plaintif dalam masa sebulan setelah plaintif membayar baki wang pembelian; dan
(3) penolong kanan pendaftar dibenarkan menyempurnakan borang pindahmilik dan lain-lain dokumen yang berkaitan jika defendan enggan berbuat demikian.

Defendan telah memohon di bawah A 18 k 19(1)(b) dan (d) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT itu') untuk membatalkan tuntutan plaintif itu.

Diputuskan, membenarkan permohonan itu:

(1) Di mana suatu kes diputuskan berdasarkan afidavit, peraturan adalah bahawa tuduhan penting yang tidak disangkal disifatkan sebagai telah terima.

(2) Permohonan di bawah A 18 k 19 KMT itu boleh dibuat pada bila-bila masa sebelum tindakan ditetapkan untuk perbicaraan.

(3) Tindakan yang dibawa oleh plaintif adalah suatu tindakan yang berasaskan suatu kontrak, dan bukan khusus untuk pelaksanaan spesifik. Oleh itu, s 6 Akta Had Masa 1953 terpakai dan tindakan plaintif dihalang oleh had masa, kerana dibawa selepas tempoh enam tahun.

(4) Dalam kes ini, plaintif telah enggan dan gagal untuk membuat bayaran penuh. Oleh itu, beliau tidak berhak menuntut pelaksanaan spesifik. Juga, defendan telah menamatkan perjanjian tersebut. Jika ada perbicaraan pun hanya mengenai penamatan perjanjian tersebut sama ada sah atau tidak sah.

[English summary

The plaintiff purchased two pieces of land ('the land') from the defendant by two agreements ('the agreements') which were signed on 15 October 1975, at the purchase price of RM99,750. One of the conditions of the sale of the land was that the defendant was to sell the land unencumbered and with vacant possession. In the agreements, payment on the purchase price of RM99,750 was to have been settled by the plaintif by or before 30 April 1976. The plaintiff, however, failed to do so. After that, defendant's counsel at that time wrote to the plaintiff by letter dated 3 May 1976 to cancel the agreements and to forfeit the payment made by the plaintiff. Later, on 23 December 1987, the plaintiff filed a writ of summons, applying to the court for:

(1) a declaration to be issued stating that the agreements were not terminated;

(2) the defendant to be ordered to complete the transfer of ownership of the land to the plaintiff within one month of the plaintiff having paid the purchase price; and

(3) the senior assistant registrar be allowed to complete the transfer of ownership form and other relevant documents if the defendant refuses to do so.

The defendant applied under O 18 r 19(1)(b) and (d) of the Rules of the High Court 1980 ('the RHC') to strike out the plaintiff's claim.

Held, allowing the application:

(1) Where a case is to be decided on a contest of affidavits, the rule is that material allegations which are not contradicted are deemed to be admitted.

(2) An application under O 18 r 19 of the RHC can be made at any time before the action is set down for trial.
(3) The action brought by the plaintiff was an action based on contract, and not specifically an action for specific performance. Therefore, s 6 of the Limitation Act 1953 was applicable and the plaintiff's action was time-barred, as it was brought outside the six-year time limit.
(4) In this case, the plaintiff refused and failed to make payment in full. Therefore, he could not claim for specific performance. Moreover, the defendant had terminated the agreement. Even if there was a hearing, it would only be about the termination of the agreement, as to whether it was lawful or not.]

Kes-kes rujukan

1 *Yamamori (Hong Kong) Ltd v Davidson & Ors* [1992] 2 MLJ 410 (diikut)
2 *Overseas Investment Pte Ltd v Anthony William O'Brien & Anor* [1988] 3 MLJ 332 (diikut)
3 *Amalgamated Steel Mills Bhd v Ingeback (M) Sdn Bhd* [1990] 2 MLJ 374 (diikut)
4 *Hu Sepang v Keong On Eng & Ors* [1991] 1 MLJ 440 (dirujuk)
5 *Hsu Seng v Chai Soi Fua* [1990] 1 MLJ 300 (dirujuk)
6 *Nasri v Mesah* [1971] 1 MLJ 32 (dibeza)
7 *Tan Swee Lan v Engku Nik bte Engku Muda & Ors* [1973] 2 MLJ 187 (dirujuk)

Undang-undang rujukan

Akta Had Masa 1953 ss 6 & 9

S Ravichandran (*Sykt Seah Balan Ravi & Co*) bagi pihak plaintif.
Rafie bin Omar (*Nordin Torji & Yussof Ahmad*) bagi pihak defendan.

Rahmah Hussain PK: Ini adalah satu permohonan oleh pihak defendan di bawah A 18 k 19(1)(b) dan (d) (kandungan 14) bagi membatalkan tuntutan plaintif dalam pernyataan tuntutan (kandungan 1) atas alasan bahawa:

(i) ia tidak mendedahkan apa-apa kausa tindakan yang munasabah; atau
(ii) ia mengaibkan, remeh atau menyusahkan; atau
(iii) ia selainnya adalah suatu penyalahgunaan proses mahkamah.

Permohonan dalam kandungan 14 ini disokong oleh afidavit yang diikrarkan oleh defendan pada 14 November 1991 (kandungan 13) yang difailkan di mahkamah pada 18 November 1991.

Fakta kes ini adalah seperti berikut:

Pihak plaintif telah membeli dua keping tanah yang dipegang di bawah geran-geran EMR No 8678 Lot No 1899 dan EMR No 5236 Lot No 1596, kedua-duanya dalam mukim Kelang (selepas ini disebut sebagai 'tanah

tersebut') daripada defendan melalui dua perjanjian yang ditandatangani pada 15 Oktober 1975. Harga belian ialah RM99,750.

Salah satu daripada syarat penjualan tanah tersebut adalah bahawa defendan hendaklah menjual tanah tersebut tanpa apa-apa sekatan serta dengan milikan kosong. Menurut perenggan 2(c) dalam perjanjian tersebut, pembayaran wang pembelian sebanyak RM99,750 sepatutnya dijelaskan oleh plaintif pada atau sebelum 30 April 1976. Walau bagaimanapun plaintif telah gagal berbuat demikian. Setelah itu, peguamcara defendan pada masa itu, Tetuan Sykt KL Rekhaj, telah menulis kepada plaintif melalui surat bertarikh 3 Mei 1976 untuk membatalkan perjanjian tersebut dan melucut hak (forfeit) wang bayaran yang telah dibayar oleh plaintif. Kemudian pada 23 Disember 1987, plaintif telah memfail writ saman untuk memohon kepada mahkamah supaya:

(1) satu deklarasi dikeluarkan yang menyatakan bahawa perjanjian tersebut belum tamat;
(2) defendan diarahkan menyempurnakan pindahmilik ke atas tanah tersebut kepada plaintif dalam masa sebulan setelah plaintif membayar baki wang pembelian; dan
(3) penolong kanan pendaftar dibenarkan menyempurnakan borang pindahmilik dan lain-lain dokumen yang berkaitan jika defendan enggan berbuat demikian.

Di awal perbicaraan permohonan, peguam plaintif, Encik Ravi, telah memohon agar satu penangguhan diberikan atas alasan bahawa pihak plaintif perlu memberi jawapan kepada beberapa dokumen yang terkandung dalam afidavit tambahan yang diikrarkan oleh defendan pada 4 November 1992 (kandungan 28) dan juga fail kes ini pada awalnya dikendalikan oleh Encik Davidason yang telah menutup firmanya. Encik Ravi juga menyatakan kepada mahkamah bahawa dia sering berusaha mendapatkan fail tersebut kerana ia mungkin telah diambil oleh Encik JR Samuel.

Permohonan peguam plaintif telah dibantah dengan kerasnya oleh peguam defendan, Encik Rafie, dengan menyatakan bahawa afidavit tambahan (kandungan 28) telah diserahkan pada bulan November dan defendan telah hadir di hadapan penolong kanan pendaftar untuk perbicaraan. Akan tetapi, perkara ini tidak dibangkitkan pada masa itu. Sebagai menjawab, Encik Ravi menyatakan bahawa pada masa itu, plaintif telah memberitahunya yang dia tidak menerima dokumen berkenaan. Encik Rafie pula berkata bahawa kes ini telah diberi kepada peguamcara sekarang semenjak tahun 1991.

Memandangkan kes ini kes lama, saya telah menolak permohonan plaintif untuk penangguhan.

Dalam hujahannya, Encik Rafie menyatakan oleh kerana pihak defendan telah memfailkan pernyataan balasan maka alasan (a) dalam saman dalam kamar bertarikh 18 November 1991 (kandungan 14) telah tidak dipakai. Beliau kemudian merujuk kepada afidavit defendan yang diikrarkan pada 14 November 1991 (kandungan 13). Mengikut perenggan 2 dalam kandungan 13, defendan menyatakan bahawa pihak plaintif tidak mempunyai kausa terhadap defendan oleh sebab kedua-dua perjanjian bertarikh 15 Oktober

1975 telah dibatalkan oleh defendan kerana plaintif telah memungkiri peruntukan di dalam perjanjian-perjanjian tersebut, iaitu plaintif telah berjanji untuk membeli tanah tersebut untuk harga belian sebanyak RM99,750 setiap satu tetapi telah gagal membayar kepada defendan bayaran terakhir yang sampai tempohnya pada 30 April 1976.

Encik Rafie juga merujuk kepada afidavit jawapan plaintif bertarikh 8 Januari 1992 (kandungan 17), di mana plaintif menyatakan bahawa mengikut peruntukan 1 perjanjian tersebut, defendan telah menjual tanah tersebut tanpa sebarang sekatan. Akan tetapi, milikan kosong masih belum diserahkan kepada plaintif. Plaintif juga menyatakan bahawa bayaran ketiga kepada defendan sebanyak RM19,950 telah diterima oleh defendan selepas masa yang ditetapkan. Ini bermakna, pada hemat plaintif, bahawa defendan telah menukar syarat perjanjian apabila, melalui perbuatannya, dia menerima pembayaran tersebut.

Seterusnya, Encik Rafie merujuk kepada afidavit tambahan defendan yang bertarikh 4 November 1992 (kandungan 28) pada ms 9 di dalam perenggan 7(c) di mana defendan menyatakan kepercayaannya bahawa perjanjian di antara plaintif dan defendan telah dibatalkan 11 tahun 8 bulan sebelum tindakan plaintif dimulakan. Oleh itu, hujah peguam defendan bahawa s 6(1)(a) Akta Had Masa 1953 (Limitation Act 1953) adalah terpakai. Dalam ertikata yang lain, plaintif adalah terbatas dalam mengambil tindakan terhadap defendan. Katanya lagi, tindakan plaintif ini adalah suatu penyalahgunaan proses mahkamah dalam usahanya untuk menghalang defendan daripada menjual hartanah tersebut kepada pihak ketiga. Ini juga menunjukkan kepada mahkamah bahawa tindakan plaintif ialah satu tindakan yang remeh dan temeh dan merupakan satu permohonan yang menyusahkan defendan kerana:

(1) plaintif telah memungkiri perjanjian dan defendan telah melucut hak wang bayaran; dan
(2) plaintif telah mengatakan perjanjian di antara plaintif dan defendan masih berkuatkuasa seperti yang terkandung di dalam kandungan 17.

Peguam defendan juga telah merujuk kepada beberapa perenggan lagi di dalam kandungan 28, iaitu perenggan 4(a) dan (b) serta perenggan (6). Di dalam perenggan 4(a), defendan menyatakan bahawa plaintif memang sedia tahu tentang kehadiran penghuni di atas tanah tersebut, malahan orang-orang yang menduduki tanah tersebut dibawa masuk oleh plaintif sendiri. Di dalam perenggan 4(b), defendan menyatakan bahawa plaintif sebenarnya yang telah membawa masuk penghuni kerana pada 18 Februari 1975, iaitu sebelum plaintif menandatangani perjanjian jualbeli dengan defendan, plaintif telah secara salah menjual tanah tersebut kepada pihak ketiga. Oleh kerana itu, pihak defendan menegaskan bahawa perenggan pertama dalam kandungan (1), iaitu pernyataan tuntutan, tidak berasas. Pernyataan tuntutan hanya diadakan dan ia tidak mempunyai asas sama sekali. Tanpa perenggan pertama dalam kandungan (1), pihak plaintif tidak mempunyai apa-apa tuntutan terhadap defendan.

Mengenai perenggan 6 kandungan 28 pula, peguam defendan berpendapat bahawa pihak plaintif telah menyalahtafsirkan surat daripada

peguamcara defendan. Pada hemat defendan, perjanjian telah pun tamat pada 18 Februari 1976; akan tetapi plaintif masih lagi menjual tanah tersebut kepada pihak-pihak ketiga walaupun tanah tersebut masih belum dipecahbahagikan. Ini berlaku sehingga 13 Jun 1978. Perbuatan plaintif yang bertujuan menjual hartanah walaupun belum dipecahbahagikan dapat ditunjukkan oleh defendan melalui eks SAT–3, SAT–4, SAT–4A, SAT–4B, SAT–5, SAT–6, SAT–6A, SAT–7, SAT–8, SAT–9, SAT–10, SAT–11, SAT–11A dan SAT–12 yang terkandung dalam kandungan 28. Semasa plaintif bertindak menjual hartanah yang belum dipecahbahagikan, plaintif tidak ada memfail tindakan sedangkan dia sedar bahawa perjanjian telahpun ditamatkan oleh defendan. Plaintif juga tidak membayar baki harga jualan kepada defendan. Apa yang dilakukan oleh plaintif hanyalah memasukkan satu kaveat pada 21 Januari 1991. Kaveat tersebut dimasukkan hanyalah semata-mata untuk menghalang defendan daripada memindah milik tanah tersebut kepada pembelinya yang baru, Encik Lim Peng Seng.

Mengikut perenggan 7(e) kandungan 28 pula, plaintif telah membiarkan kaveat yang dimasukkan pada 28 Mei 1976 luput selepas enam tahun dan telah tidak diperbaharui semenjak tahun 1982 sehinggalah tahun 1991. Defendan telah cuba untuk memotong kaveat yang dimasukkan oleh plaintif itu akan tetapi plaintif telah berjaya mendapat perintah daripada Mahkamah Tinggi Shah Alam untuk melanjutkan tempoh sah kaveat tersebut (eks SAT–14, kandungan 28).

Salinan perintah tersebut telah diserahkan kepada Pentadbir Tanah Daerah Kelang pada 24 April 1991 untuk direkodkan dan telah dicatatkan sebagai Perserahan No 518/91, Jilid 20, Folio 46. Namun, plaintif masih belum menyerahkan salinan perintah tersebut kepada defendan. Ini dengan nyata menunjukkan bahawa tindakan plaintif hanyalah untuk menyusahkan dan memudaratkan tuntutan defendan.

Oleh kerana segala pernyataan yang dianjurkan oleh defendan dalam kandungan 28 telah tidak dinafikan oleh plaintif, kerana sehingga saat perbicaraan permohonan, plaintif telah gagal memfail apa-apa afidavit jawapan bagi menyangkal pernyataan defendan, Encik Rafie menghujahkan bahawa mahkamah bolehlah mengambilkira bahawa semua yang dikatakan oleh defendan adalah betul. Beliau merujuk kepada kes-kes *Yamamori (Hong Kong) Ltd v Davidson & Ors*;[1] *Overseas Investment Pte Ltd v Anthony William O'Brien & Anor*[2] dan *Amalgamated Steel Mills Bhd v Ingeback (M) Sdn Bhd*.[3] Di dalam kes *Overseas Investment*[2] di ms 333 dan 334, Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur telah memutuskan: 'where a case is to be decided on a contest of affidavits, the rule is that material allegations which are not contradicted are deemed to be admitted.'

Begitu juga dalam kes *Amalgamated Steel Mills*[3] di ms 376, mahkamah telah memutuskan bahawa:

> I also observe that the plaintiff has not denied the defendant's allegations regarding the matters alleged to have been discussed and the offers or counter-offers made by the plaintiff at the afore-mentioned two meetings. ... As the plaintiff has failed to do so it must be held that the said allegations have been admitted by it — see *Tynte v Buller* (1854) 23 LJ Ch 504. I would even go further and draw the inference pursuant to s 114(g) of the Evidence Act 1950 that had

its managing director affirmed an affidavit, he would be in no position to deny the said allegations. A

Saya bersetuju dan memakai keputusan yang dibuat di dalam kes-kes tersebut di atas. Oleh itu saya menerima sebagai betul, pernyataan defendan dalam afidavitnya di kandungan 28.

Persoalannya sekarang bilakah seseorang pihak boleh membuat permohonan di bawah A 18 k 19 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980? Di dalam satu makallah, iaitu 'Principles Applicable to Striking Out Pleadings under O 18 r 19', oleh ALR Joseph [1992] 1 CLJ xxxi ada dinyatakan di perenggan 3, 'Exercise of Powers', seperti berikut: B

The court will exercise its powers of striking out under O 18 r 19(1) only in 'plain and obvious cases', and only where it can be clearly seen that the claim or answer is on the face of it 'obviously unsustainable'. It will for example, be exercised where the action obviously cannot succeed or is in some way an abuse of process of the court. Thus the case must be clearly beyond doubt. C

(Sila lihat juga *Hu Sepang v Keong On Eng & Ors.*[4])

Telah diputuskan juga dalam kes *Hsu Seng v Chai Soi Fua*[5] dan saya setuju bahawa permohonan seperti ini boleh dibuat pada bila-bila masa sebelum tindakan ditetapkan untuk perbicaraan. Oleh itu, defendan bolehlah membuat permohonan ini. D

Mengenai dengan hujahan had masa bagi pihak plaintif memfailkan tindakannya, peguam plaintif, Encik Ravi, telah menghujahkan bahawa dalam kes ini, s 9 Akta Had Masa 1953 terpakai. Beliau merujuk dan berpandukan kepada kes *Nasri v Mesah*,[6] di mana telah diputuskan: E

... whether the action was for specific performance of an agreement for the sale of land or for a declaration of title to land, it was essentially an action to recover land, and the period of limitation would be 12 years. F

Beliau juga merujuk kepada kes *Tan Swee Lan v Engku Nik bte Engku Muda & Ors*,[7] dimana Mahkamah Persekutuan (pada ketika itu) telah memutuskan bahawa:

The period of limitation in this case ran from the date that the respondents threatened to infringe the appellant's right by saying that they refused to effect the transfer of the land. It was immaterial that the appellants were not in possession of the land. The defence of limitation failed and the appeal must be allowed. G

Seksyen 6(1) Akta Had Masa 1953 berbunyi:

(1) Save as hereinafter provided the following actions shall not be brought after the expiration of six years from the date on which the cause of action accrued, that is to say — H

(a) actions founded on a contract or on tort;
(b) actions to enforce a recognisance;
(c) actions to enforce an award;
(d) actions to recover any sum recoverable by virtue of any written law other than a penalty or forfeiture or of a sum by way of penalty or forfeiture. I

Seksyen 9(1) Akta yang sama pula berbunyi:

> (a) No action shall be brought by any person to recover any land after the expiration of twelve years from the date on which the right of action accrued to him, or if it first accrued to some person through whom he claims, to that person.

Oleh itu, adakah plaintif membawa tindakannya dalam had masa yang ditetapkan oleh Akta Had Masa 1953? Setelah mendengar hujah-hujah kedua-dua peguam, saya berpendapat tidak. Ini adalah kerana tindakan yang dibawa oleh plaintif adalah satu tindakan yang berasaskan suatu kontrak, dan bukan khusus untuk pelaksanaan spesifik. Oleh itu, s 6 terpakai dan tindakan plaintif adalah dihalang oleh had masa, kerana dibawa selepas tempoh enam tahun.

Kes *Nasri lwn Mesah*[6] boleh dibezakan dengan kes sekarang kerana dalam kes tersebut, tuntutan plaintif ialah untuk pelaksanaan spesifik perjanjian jualan hartanah kerana beliau telah membayar semua harga jualan. Tetapi dalam kes sekarang, plaintif telah enggan dan gagal untuk membuat bayaran penuh. Oleh itu, beliau tidaklah berhak menuntut pelaksanaan spesifik. Juga, defendan telah menamatkan perjanjian-perjanjian tersebut. Jika ada perbicaraan pun hanya mengenai penamatan perjanjian tersebut sama ada sah atau tidak sah. Tetapi dalam perkara ini oleh kerana saya telah menerima sebagai betul semua pernyataan defendan dalam afidavitnya di dalam kandungan 28, maka saya berpendapat tindakan plaintif tidak berasas sama sekali.

Di atas alasan-alasan di atas, saya telah membenarkan permohonan defendan dengan kos.

Permohonan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Jeanne Tan